PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Printemps 2005

Sommaire

1. Marché du neuf
Baisse des mises en chantier en 2005

2. Marché de la revente
Autre bonne performance en 2005

3. Tendances économiques
Les taux hypothécaires monteront quelque peu
Le marché de l'emploi s'améliore

3. Tendances démographiques

4. Sommaire des prévisions

MARCHÉ DU NEUF

Baisse des mises en chantier en 2005

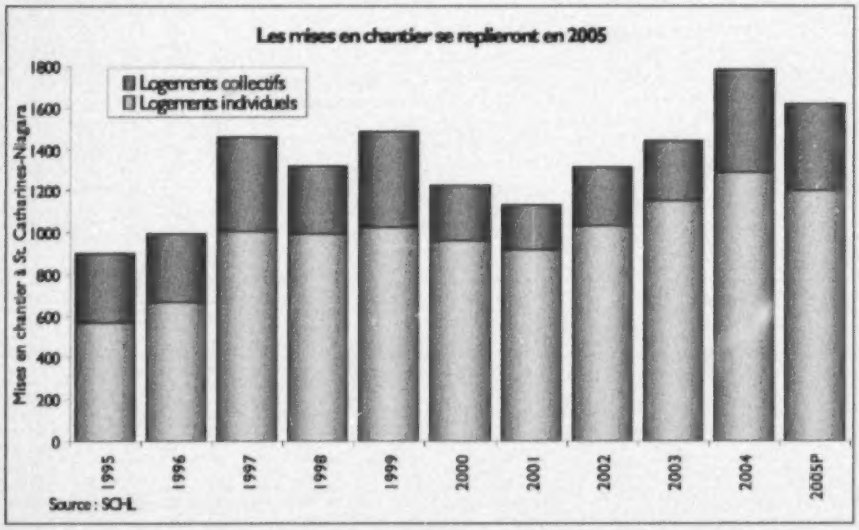
Malgré sa vigueur, la construction résidentielle ralentira en 2005. Les mises en chantier de logements se chiffreront à 1 620 cette année, un recul de 9 % par rapport à 2004. Bien qu'il soit moins élevé, ce nombre sera de loin supérieur à la moyenne historique.

Grâce aux conjonctures économique et démographique favorables ainsi qu'au resserrement du marché de la revente à Niagara, la construction d'habitations sera intense. Les baby-boomers en sont actuellement à l'âge où ils sont le plus susceptible de s'offrir un logement d'un cran supérieur. La forte croissance de l'emploi chez les baby-boomers, les bas coûts de financement et les gains appréciables d'avoir propre qui ont été réalisés au cours des dernières années rendront de multiples acheteurs potentiels aptes et disposés à passer à l'action.

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier s'établira à 1 200 cette année. En 2004, il avait atteint 1 292, un sommet inégalé depuis 14 ans. La montée du prix moyen des logements neufs et la légère augmentation des taux hypothécaires auront un effet réducteur sur le volume des mises en chantier. On ne s'attend pas à ce que la hausse du revenu vienne contrebalancer celle des frais de possession mensuels.

À mesure que progressera le prix des maisons individuelles neuves, les acheteurs se tourneront vers des habitations avec entrée privée au niveau du sol qui sont plus abordables. La construction de logements collectifs accusera un repli de 14 %, causé en partie par l'ensemble de 100 unités qui avait fait grimper le total annuel en 2004. Cette année, les fondations de 420 jumelés, maisons en rangée ou appartements seront coulées.

En 2006, le léger relèvement des taux hypothécaires et le choix accru d'habitations sur le marché de la revente feront diminuer le nombre de mises en chantier. Ce dernier redescendra à un niveau qui cadre davantage avec la demande sous-jacente à long terme associée aux tendances démographiques.



Milan Gnjec, analyste de marché, SCHL
Tél. : 416-218-3424 Téléc. : 416-218-3314
mgnjec@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

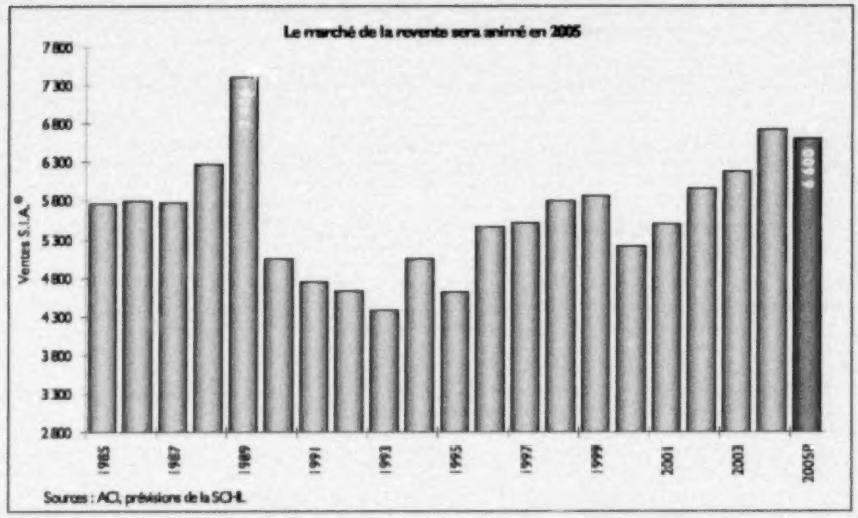
MARCHÉ DE LA REVENTE

Autre bonne performance en 2005

Le marché de l'existant a connu une excellente année en 2004. Le nombre de transactions S.I.A.® a atteint son deuxième sommet en importance, et le prix moyen des logements a bondi de plus de 10 %. On s'attend à des résultats semblables en 2005.

Les ventes S.I.A.® devraient se chiffrer à 6 600, niveau tout juste inférieur à celui de l'an dernier, qui n'avait pas été dépassé depuis 15 ans. En fait, il semble que le nombre de transactions va plafonner plutôt que diminuer. Les bas taux hypothécaires, le haut taux d'emploi et le choix élargi de logements sur le marché de la revente contribueront à l'abondance des ventes.

Les nouvelles inscriptions se font très rares depuis cinq ans, et les données du S.I.A.® montrent des signes d'un accroissement modeste seulement. Les volumineux gains d'avoir propre réalisés ces trois dernières années inciteront certains propriétaires à vendre leur habitation afin d'en acquérir une d'un cran supérieur. Par ailleurs, les multiples logements en construction finiront par faire grimper le nombre de nouvelles inscriptions. Certains de ces logements ont été achetés par des personnes qui sont déjà propriétaires. Lorsque ces dernières prendront possession de leur nouveau chez-soi à l'achèvement, elles vont mettre en vente leur habitation existante.



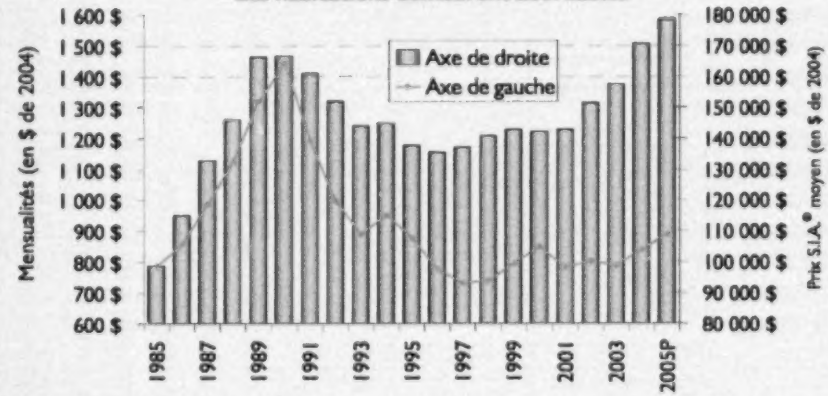
Le marché de la revente est très serré depuis quelques années, et il le restera en 2005, bien que dans une moindre mesure. La hausse du nombre de nouvelles inscriptions atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur de l'état du marché, va se replier. Toutefois, il demeurera jusqu'à la fin de l'année dans une fourchette caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs.

Les prix augmenteront de 7 %, soit dans une proportion au moins trois fois plus forte que le taux d'inflation pour 2005 mais légèrement inférieure au taux de croissance à deux chiffres enregistré au chapitre des prix l'an dernier.

Les frais de possession des habitations resteront abordables. Même si les prix corrigés en fonction de l'inflation toucheront des sommets records, les taux hypothécaires seront en train de se relever de leur point le plus bas des dernières décennies. Les mensualités hypothécaires (principal et intérêt) ne s'éloigneront donc pas trop de leurs creux historiques.

En 2006, les ventes S.I.A.® vont diminuer, car le léger accroissement des taux hypothécaires et la montée des prix exerceront des pressions à la hausse sur les charges de remboursement hypothécaire. Il y aura un meilleur équilibre entre l'offre et la demande sur le marché de la revente, ce qui modérera la progression des prix.

Les habitations demeurent abordables



Sources : ACI, Banque du Canada, calculs de la SCHL.
Mise de fonds de 25 %, taux à 5 ans, prix S.I.A.® moyen, prêt amorti sur 25 ans.

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des **MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.**

La SCHL est la source à consulter pour obtenir des analyses approfondies et des données complètes sur le marché de l'habitation dans votre collectivité.

Rapports locaux

Rapport sur le marché locatif, Actualités habitation, Perspectives du marché de l'habitation

Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation

Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui pour savoir comment nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur d'avance!

TENDANCES ÉCONOMIQUES

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

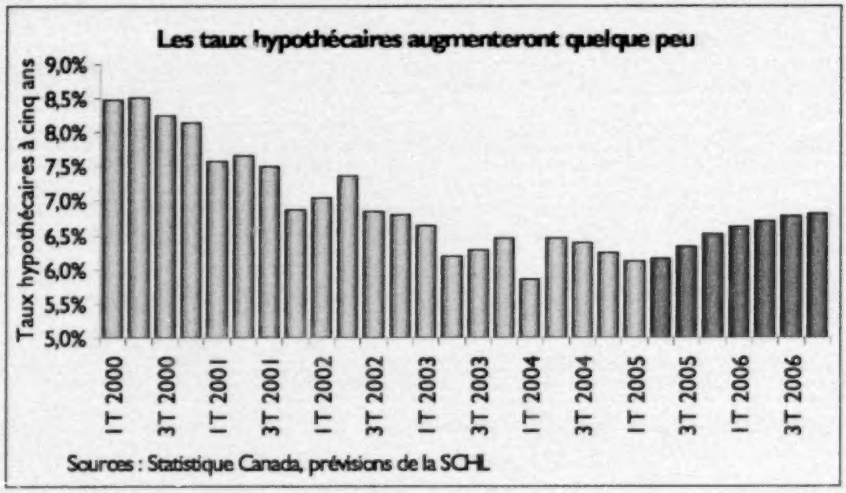
Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

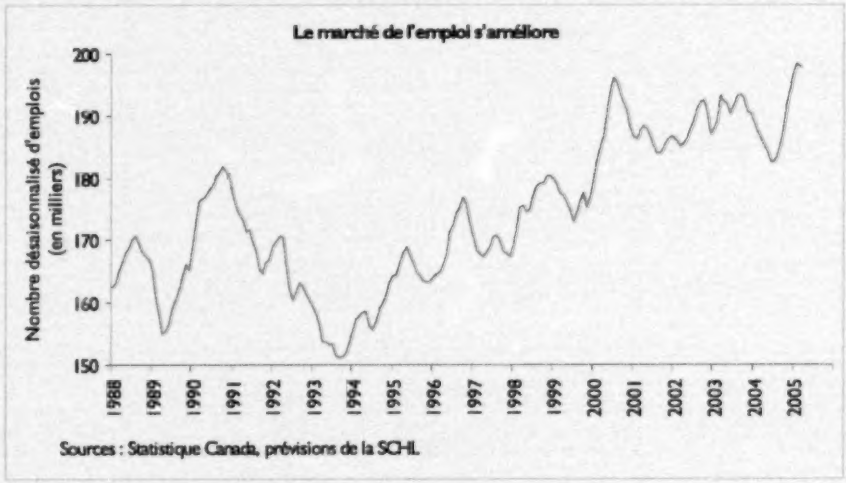
Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément de concert avec les taux d'intérêt en 2005 et 2006, mais l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Le marché de l'emploi s'améliore

L'emploi influe considérablement sur la demande de logements. Bien que la croissance de l'emploi n'ait pas été spectaculaire ces dernières années, on compte actuellement 20 % plus de personnes occupées qu'il y a dix ans. Le fort taux d'emploi dans la région donne à penser que la demande d'habitations restera vive.





Le raffermissement du dollar canadien suscite des inquiétudes dans les secteurs de la fabrication et du tourisme. Depuis janvier 2003, le dollar canadien s'est apprécié de plus de 25 % par rapport à la devise américaine. Des données récentes semblent indiquer que ces deux secteurs clés de l'économie locale ont réussi à faire face au renforcement de notre dollar. Depuis mars 2004, le nombre d'emplois a augmenté de 5 700 dans le secteur de la fabrication et de 2 800 dans celui du tourisme.

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

Le rythme d'accroissement de la population locale compte parmi les facteurs qui ont une grande incidence sur l'évolution à long terme de la demande d'habitations. Étant donné que la population vieillit dans la région de Niagara, la croissance démographique n'y est possible que par l'immigration. La migration sera donc essentielle à l'augmentation de la population locale et, ultimement, de la demande de logements.

La plupart des personnes qui déménagent dans la région de Niagara viennent de Toronto. L'expérience nous montre qu'il existe une étroite corrélation entre le prix des habitations à Toronto et le nombre d'arrivants dans la région de Niagara. Comme le marché de Toronto devient de plus en plus cher, les gens commencent à étendre leur champ de recherche à d'autres régions du Golden Horseshoe. Si, comme prévu, les prix à Toronto continuent de grimper, on peut s'attendre à ce que les volumes d'immigration dans la région de Niagara demeurent considérables.

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA

Prévisions en date d'avril 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005P	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Logements individuels	962	916	1 032	1 154	1 292	1 200	-7,1%
Logements collectifs	268	218	285	290	489	420	-14,1%
Tous logements confondus	**1 230**	**1 134**	**1 317**	**1 444**	**1 781**	**1 620**	**-9,0%**
IPLN (variation annuelle)	4,2%	2,3%	1,9%	4,9%	6,9%	7,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	5 207	5 488	5 951	6 174	6 723	6 600	-1,8%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	9 310	9 221	8 828	9 270	10 000	10 500	5,0%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	55,9%	59,5%	67,4%	66,6%	67,2%	62,9%	
Prix S.I.A.® moyen	129 390 $	133 715 $	144 720 $	154 550 $	170 425 $	182 000 $	6,8%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appart.	2,6%	1,9%	2,4%	2,7%	2,6%	2,2%	
Loyer moyen (2 chambres)	653 $	680 $	695 $	704 $	722 $	733 $	1,5%
INDICATEURS ÉCONOMIQUES							
Taux hypothécaires à un an	7,85%	6,14%	5,17%	4,84%	4,59%	5,01%	
Taux hypothécaires à trois ans	8,17%	6,88%	6,28%	5,82%	5,65%	5,81%	
Taux hypothécaires à cinq ans	8,35%	7,40%	7,02%	6,45%	6,23%	6,28%	
Croissance de l'emploi	7,9%	-2,1%	1,0%	1,9%	-2,3%	5,4%	
Taux de chômage	6,0%	6,3%	7,4%	6,8%	7,4%	6,8%	
Migration nette	2 232	1 515	1 422	1 228	1 500	1 650	10,0%

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, Banque du Canada, prévisions de la SCHL.

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Milan Gnjec, par téléphone au 416-218-3424 ou par courriel à mgnjec@cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché de l'habitation est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.